

Forum de l'urbanisme du 24 février 2022

Compte-rendu

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre du mois de février à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE de COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE et les membres des Commissions développement durable et Habitat, dûment convoqués par Monsieur le Président se sont rassemblés dans la salle du Théâtre de Chalais, sous la Présidence de Monsieur Jean-Yves AMBAUD.

Titulaires présents (42) : Monsieur Jean-Yves AMBAUD, Monsieur Charles AUDOIN, Monsieur Philippe PELLISSIER, Monsieur Stéphane BEGUERIE, Madame Claire GEORGES, Monsieur Jacky RENAUDIN, Monsieur Pascal BORDE, Monsieur Jean-Michel ARVOIR, Monsieur Joël BONIFACE, Madame Muriel SAINT-LOUPT, Madame Murielle PETIT, Monsieur Patrick EPAUD, Monsieur Patrice PETIT, Madame Chantale GOREAU, Monsieur Jean-Claude LEYMERIE, Madame Bénédicte GOREAU, Monsieur Alain DELAUNAY, Monsieur Didier JOBIT, Madame Muriel ENIQUE, Monsieur Alain DESERT, Monsieur Jean-Michel BOLVIN, Monsieur Bernard HERBRETEAU, Monsieur Philippe FRETIER, Madame Maguy BLANCHARD, Monsieur Pascal DELPECH, Monsieur Michel ANDREU, Madame Marie-France DESCHAMPS, Monsieur Éric ROCHER, Monsieur Patrick FLORENT, Monsieur Christophe DAMOUR, Monsieur Jacky ROUSSEAU, Monsieur Gilles DUPUY, Monsieur Sébastien DESAGE, Madame Carine DAULON, Monsieur Patrick VERGEZ, Monsieur Pierre DUSSIDOUR, Monsieur Vincent GUGLIEMINI, Madame Murielle HERAUD, Monsieur Joël BONNIN, Madame Sylvette DUBREUIL, Monsieur Jean-Philippe MILHAC, Monsieur Christian CAVE, Monsieur Jean-Pierre BERTRAND

Excusés (6) : Madame Brigitte RICCI, Madame Mireille NEESER, Madame Joëlle BOIZOT, Madame Christine LABROUSSE, Monsieur Bernard JALLET, Madame Annette BLANDINEAU

Monsieur le Président ouvre la séance à 18H02.

[Retrouvez l'intégralité du diaporama présenté en séance sur l'extranet de la Cdc]

Le Président, Jean-Yves AMBAUD, commence par un bref discours. Il rappelle l'importance d'aborder ce volet planification pour une Cdc qu'il qualifie de « nouvelle » au regard des différentes fusions qui l'ont constituées depuis 2014. *« Pour mener à bien notre feuille de route qui comprend des enjeux touristiques, économiques etc. et pour réaliser ce projet de territoire qui nous tient à cœur, nous avons besoin d'outils de planification territoriale, d'un document cadre »,* souligne-t-il. Il rappelle ensuite l'objectif majeur de cette réunion. Il s'agira de *« prendre la mesure de l'enjeu de cette planification avant d'être contraint de le faire dans la précipitation, afin de s'inscrire dès à présent dans la continuité ».*

Le Président poursuit ensuite en présentant les intervenants.

- Hervé SERVAT, Directeur départemental des territoires de la Charente (DDT 16)
- Florent MAUVIET, Adjoint du Service Urbanisme – Habitat – Logement (DDT 16)
- Arnaud HERRY, Directeur territorial de l'EPF (Établissement public foncier) Nouvelle-Aquitaine
- Stéphan CAUMET, Directeur du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) de la Charente
- Jean-Paul CARRIERE, élu de Ronsenac, Professeur émérite en Aménagement de l'espace et de l'urbanisme de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours

Jean-Yves AMBAUD donne ensuite la parole à Monsieur Joël BONIFACE, Vice-président en charge de l'Aménagement durable du territoire et de l'Habitat. Il remercie tout d'abord Jean-Paul CARRIERE pour sa présence en soulignant son expertise, et adresse aussi ses

remerciements à Madame Nour DURAND, DGA en charge du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, pour son implication dans l'organisation de cette réunion. Il rappelle ensuite la nécessité de s'approprier le territoire : *« Il est important que chacun s'inscrive dans ce projet de PLUi, commence-t-il. Il n'y a pas de petite commune, de grosse commune, tous les avis doivent compter et seront pris en compte. Nous connaissons les difficultés de notre territoire qui compte de multiples bassins de vie, ce qui peut complexifier cette élaboration de document. Néanmoins, là où il y a une volonté, il y a un chemin, relativise-t-il. Ensemble, on peut y arriver mais il vaut mieux anticiper »*, prévient-il.

Le micro est donné à Monsieur Hervé SERVAT qui exprime tout le plaisir qu'il éprouve d'être dans l'assemblée et note l'importance de venir au contact des élus. Lui aussi souligne les enjeux qu'il y a derrière cette démarche de PLUi, qu'il qualifie de *« projet commun à l'ensemble du territoire »*. Il explique que le but premier de cette rencontre n'est pas tant de rentrer dans les détails techniques mais de fournir des premiers éléments et surtout de répondre aux questionnements des élus présents.

Nour DURAND reprend ensuite la parole et souhaite remercier à son tour Monsieur Ronan GAUDIN, chef de projet « Petites villes de demain » ainsi que Monsieur Benoit BRUNET, chargé de mission Urbanisme et Instructeur des autorisations du droit des sols.

Première partie du Forum

La première partie de ce forum est orchestrée par Monsieur Jean-Paul CARRIRE qui revient longuement sur les apports théoriques autour des outils de planification. Avant cela, il fait un bref rappel de la notion d'urbanisme en milieu rural, présente les défis des documents cadres, en s'arrêtant plus nettement sur le PLU/PLUi, le SRADDET ainsi que le SCOT.

Monsieur Benoit BRUNET intervient ensuite pour présenter les éléments législatifs récemment connus puis Jean-Paul CARRIERE et Nour DURAND abordent les impacts de la mise en œuvre de ces documents et des éventuels préjugés qui les entourent.

Enfin, Monsieur Florent MAUVIET évoque la récente loi Climat et Résilience et le principe de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) d'ici 2050. Nour DURAND apporte quelques précisions et un temps d'échange s'amorce.

- Monsieur Christophe DAMOUR demande que soit donnée la définition précise de ce que l'on entend par artificialisation. Par ailleurs, il s'interroge : *« Est-ce que l'installation des panneaux solaires légèrement surélevés sur un terrain où l'herbe pousse en dessous, est considérée comme de l'artificialisation ? »*

Monsieur SERVAT lui répond que concernant le photovoltaïque, l'installation d'un parc réversible avec maintien d'une activité agricole n'artificialise pas les sols. Toutefois, il précise qu'un décret doit venir encadrer de manière plus précise le concept. Il finit par rappeler que l'agri photovoltaïque existe et que cela permet de répondre à un besoin en augmentation des énergies renouvelables.

Monsieur DAMOUR poursuit et se demande d'ailleurs si un parking goudronné qui ne le serait plus, sera-t-il considéré comme un rendu à la nature. Monsieur SERVAT lui répond : *« On pourrait en effet être dans la restauration des sols au sens que la loi sous-entend »*.

- Jean-Claude LEYMERIE fait part de son amertume concernant cette loi Climat et Résilience. Il se dit pénalisé en tant que Maire en milieu rural par rapport aux grandes villes. Dans ce contexte, il interpelle l'assemblée : *« Comment répondre aux demandes de logements auxquelles on fait face ? »* Il explique que sur sa commune, il possède des dents creuses, qui sont des jardins, mais les propriétaires ne veulent pas les concéder. Il regrette une forme de rigidité.

Monsieur SERVAT lui répond qu'à l'échelle communale et intercommunale, le travail réalisé est différent. *« L'accueil sur le territoire traduit des objectifs du territoire en matière de logement.*

Je comprends les besoins en extension mais ils doivent être justifiés et mesurés à l'échelle territoriale ».

- Monsieur Michel ANDREU souhaite faire une remarque : « La ZAN nous oblige à diviser par deux notre taux d'artificialisation des sols mais un territoire comme le nôtre, on n'a pas beaucoup artificialiser ces dernières années ! », soulignant de nouveau une forme d'injustice.

- Monsieur Patrice PETIT renchérit : « Nous on a fait un PLUi avec Villebois et on a des terrains qui sont classés dents creuses mais les gens ne veulent pas vendre ! Alors on fait quoi ? En attendant, on ne peut pas répondre aux demandes d'installation ! ».



COMPLEMENT D'INFORMATION

Le dispositif de lutte contre l'artificialisation des sols prévu par la loi Climat et Résilience se précise avec la mise en consultation simultanée, jusqu'au 25 mars prochain, de trois projets de décret d'application fixant le cadre du dispositif.

(1) Le premier décret d'application porte sur la définition et la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme ;

- Un nouvel article R. 101-1 est intégré dans le code de l'urbanisme qui préciserait que le suivi du bilan de la ZAN s'effectue au niveau des documents de planification et d'urbanisme et se limite à l'artificialisation des espaces terrestres, soit jusqu'à la limite haute du rivage de la mer.
- Le décret précise dans une nomenclature les catégories de surfaces qui seront appréciées eu égard à l'occupation des sols observée et indépendamment des limites parcellaires, afin de faciliter le bilan surfacique au niveau local.
- Il est également précisé que cette nomenclature ne s'applique pas pendant la période transitoire de 2021 à 2031. Durant cette période, les objectifs porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

(2) Le deuxième décret d'application porte sur la manière dont les règles en matière de gestion économe de l'espace doivent s'intégrer dans les SRADDET ;

- Le nouvel article R.4251-7-1 CGCT précise les déterminants pris en compte pour définir et décliner les objectifs du SRADDET en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.
- Le nouvel article R.4251-12-1 du CGCT garantit la territorialisation et l'atteinte effective des objectifs de réduction. En ce sens, des cibles seraient fixées en hectares pour chaque partie du territoire régional identifiée par la région.
- Faculté de ne pas comptabiliser l'artificialisation des sols résultant de certains projets d'envergure régionale ou nationale. Les modalités d'identification et de prise en compte de ces projets sont déterminées par le SRADDET/SCoT.

(3) Le troisième décret d'application porte, quant à lui, sur le rapport local de suivi de l'artificialisation des sols à présenter tous les trois ans par le maire ou le président de l'EPCI du territoire couvert par un document d'urbanisme.

- Un nouvel article L. 2231-1 est intégré au CGCT, définissant un socle minimal de trois indicateurs simples et facilement mesurables par l'ensemble des collectivités :
 - La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), exprimée en hectares ;
 - Le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces non-artificialisées, exprimé en hectares également ;

- L'évaluation du respect des objectifs de réduction fixés dans les documents d'urbanisme, autrement dit, où la commune ou l'intercommunalité se situe-t-elle par rapport à la trajectoire de réduction qu'elle s'est fixée.
- Un nouvel article R.101-2 est intégré au code de l'urbanisme qui définit l'observatoire de l'artificialisation des sols.
- Est également introduite la possibilité pour les communes ou intercommunalités concernées de ne renseigner que l'indicateur 1° (consommation d'espaces) et 3° (à partir du moment où les collectivités ont intégré dans leurs documents d'urbanisme une trajectoire de réduction de l'artificialisation) durant la période transitoire (2021-2031).

- Monsieur Didier JOBIT prend ensuite la parole : « J'ai participé à l'élaboration du PLUi, je partage ce que disent mes collègues d'Edon et de Gardes-le-Pontaroux. Vous avez parlé de changement de destination de construction, mais on a des grandes incohérences avec par exemple des granges d'agriculteurs qui ont été vendues mais aujourd'hui, les agriculteurs qui veulent revenir ne le peuvent plus », martèle-t-il.

Monsieur SERVAT leur répond qu'il entend régulièrement ce type de remarques disant 'on est pénalisé', 'on favorise les mauvaises élèves'. C'est d'ailleurs pour cela qu'il faut fixer des objectifs en amont d'après lui. Concernant le changement de destination de bâtiment, il informe les élus que cela peut faire l'objet d'une modification du PLUi et dans ce cas, la procédure n'est pas lourde pour la collectivité. Il précise : « Il vaut mieux regrouper toutes les modifications en une fois, constituer un groupe car la CDPENAF doit rendre un avis et les approuver ». En ce qui relève des terrains qui ne sont pas disponibles car les propriétaires sont réticents à les vendre, le Directeur de la DDT donne son ressenti : « Je pense qu'il faut trouver la bonne mesure et définir une stratégie foncière en amont. Il existe aussi des outils en termes de fiscalité qui sont accessibles pour vous. », termine-t-il.

- Monsieur Patrice PETIT demande un droit de réponse : « Quand on a des familles qui disent 'je garde ce terrain car j'ai des petits-enfants qui vont peut-être un jour vouloir construire', je fais quoi ? On nous impose aussi tellement de choses en matière de construction, encore plus quand on est à côté de bâtiments classés, que les gens ne veulent même plus construire ! »

- Charles AUDOIN demande la parole : « Les contraintes je les connais à Aubeterre mais je ne les vis pas comme des contraintes, lance-t-il. Je pense que sur ce territoire il y a encore des possibilités de faire. J'aimerais évoquer une notion de mieux vivre ensemble et davantage de verticalité dans les décisions, cela serait-il possible ? » s'interroge-t-il. « Aujourd'hui, ce vivre ensemble est peut-être possible si on réinvente des modèles. Les paysages du Sud Charente constituent une valeur ajoutée essentielle sur notre territoire. Je regrette que le SCOT ait été rejeté massivement il y a quelques années. Il faut inventer demain un territoire que nous partageons », termine-t-il.

Monsieur CARRIERE se dit s'inscrire complètement dans ce qui est dit par l'édile d'Aubeterre-sur-Dronne. « On peut construire autrement », affirme-t-il.

Deuxième partie du Forum

Dans cette deuxième partie Nour DURAND explique que le témoignage de la Communauté de Communes du Thouarsais devait être présenté mais qu'au regard des soucis techniques rencontrés cela ne sera pas possible. La technicienne explique avoir eu en visioconférence Monsieur Emmanuel CHARRE, Vice-président en charge de l'Aménagement du territoire et de l'Habitat de la Cdc ainsi que Madame Mairie BOUX, Directrice de la Maison de l'urbanisme du

Thouarsais. La DGA les remercie au passage pour leur témoignage et assure qu'il sera diffusé aux élus dans un second temps.



Ledit témoignage est consultable via le lien suivant : <https://youtu.be/87F722Plifk>

Cette dernière recontextualise brièvement l'idée autour de ce témoignage. Il est question de démontrer qu'un PLUi pouvait être vu comme l'opportunité de formaliser un projet de territoire, tout en changeant de paradigme. En effet, le recours aux lotissements n'est pas l'unique solution. La collectivité témoin fait justement part de la nécessité de prendre en compte le parcours résidentiel dans sa globalité pour adapter l'offre à la demande.

Jean-Yves AMBAUD souhaite répondre à Monsieur AUDOIN quant à son intervention citée plus haut. « *Moi aussi je regrette que le SCOT n'ait pas pu aboutir mais je ne peux pas laisser dire qu'il y a eu un rejet massif de l'opposition. On a loupé le coche à quelques millimètres près, c'est tout* ».

Nour DURAND poursuit la présentation de ce Forum et rappelle à l'ensemble des élus que la Cdc LTD n'a pas de document stratégique opposable à l'échelle de son territoire.

Ensuite, Monsieur Florent MAUVIET aborde la partie financière autour de l'élaboration d'un PLUi et les dispositifs possibles. Il explique que les coûts peuvent être disparates en fonction des ambitions de la Cdc. « *Plus on va choisir d'options, plus cela sera cher* », se permettant la comparaison avec l'achat d'une voiture toutes options. Il explique alors qu'il est important, en amont, de fixer les besoins au regard de l'ambition territoriale portée par la Cdc. Cependant, ce coût notable doit également être vu comme un investissement avec un retour possible en termes de fiscalité (exemple des IFER).

Nour DURAND précise que le calendrier va évoluer dans les prochains mois et que cela représente un travail de longue haleine. « *Il faut en effet compter entre 4 et 5 ans.* »

Monsieur PETIT l'interrompt pour dire « *Non 10 ans !* ». Monsieur LEYMERIE parle lui de 6 ans et « *plus de 52 réunions* » pour le dernier PLUi d'Horte et Lavalette.

Monsieur Stephan CAUMET prend ensuite la parole et dès le début de son intervention prévient l'assemblée. « *Je risque de ne pas être politiquement correct !* » Il poursuit : « *Je pense que vous êtes dans une situation difficile. J'entends des plaintes, des remarques, des délais de procédures... tout cela ne donne pas envie !* » lance-t-il. « *Un PLUi est un projet de territoire avant tout. Or, il n'a pas été beaucoup question de projet de territoire alors que cette dimension est fondamentale* », répète-il. « *Je vois une approche qui n'est pas la bonne* ». Il explique que certaines zones sont encore soumises au RNU alors que le PLUi est demandé depuis 20 ans ! « *La marche est haute, il faudra changer la façon de penser* ». Il rappelle à son auditoire que le PLUi sous-entend de réfléchir à un projet. « *De mon point de vue, il y a un gros travail préparatoire à fournir*, commente-t-il. *Vous allez engager de l'argent, un calendrier de réunions devra être établi. Ce qu'il serait intéressant c'est de procéder à un travail de réflexion dont le PLUi n'est qu'un outil* », poursuit-il. « *Ces outils ne doivent pas être un problème car on vous demande juste d'être le maître d'ouvrage.* »

Il détaille ensuite les deux enjeux majeurs d'un PLUi à l'échelle du territoire Ltd, à savoir le projet politique et la nécessité de confier cet exercice à quelqu'un capable de traduire ce que le politique aura décidé.

Par ailleurs, Monsieur CAUMET regrette avoir entendu parler de rigidité. « *A l'intérieur d'un PLUi, - dit-il, il y a des objectifs de qualité à fixer et ce sera au promoteur de projets de s'assurer que le projet soit cohérent aux objectifs* ». Il poursuit et réagit aux propos des élus rapportés plus haut : « *J'entends parler de double peine à la suite de la réglementation autour de la ZAN. J'ai fait un détour par Aubeterre pour vous rejoindre ce soir et j'ai vu des paysages magnifiques sur ce territoire* », avance-t-il convaincu. « *Je vous rappelle que la Place des Vosges est un considéré comme un lotissement à Paris ! On peut donc faire du lotissement autrement. Tout est une question d'identité* ». Il interpelle ensuite les élus : « *Vous voulez quoi pour vos enfants ? Les néoruraux ne cherchent pas de lotissement, je vous le garantis !* »

- Monsieur Patrick ÉPAUD demande à réagir : « On en avait parlé à l'époque à la DDT mais ils nous ont dit que ce n'était pas vrai, que les gens ne cherchent pas systématiquement de l'espace ». Monsieur SERVAT lui répond que cela dépend de ce que l'on entend du terme espace. « Il est certain qu'en restant au RNU, vous n'aurez pas d'outil pour vous aider. En tant qu'élu, vous avez le pouvoir de vous mettre autour de la table ».

Monsieur CAUMET démontre ensuite que le postulat 'accéder à la propriété est une sécurité d'avenir' n'est pas forcément vrai. Il explique qu'il y a environ 70% de propriétaires sur le territoire mais souligne l'endettement très important que cela représente. Le Directeur du CAUE insiste sur le besoin de concertation mais aussi d'information dans la démarche de constitution d'un PLUi. « Parlez-vous entre vous, allez voir les agriculteurs, mais partir à reculons n'est pas la solution ! »

Madame Nour DURAND souhaite réagir à ces remarques : « On a des éléments et des prémices constitutifs d'un projet de territoire, mais je suis d'accord avec ce que dit Monsieur CAUMET. Un gros travail sera à prévoir et ces réflexions seront intégrées dans un éventuel PLUi. »

La parole est ensuite donnée à Monsieur HERRY, de l'EPF Nouvelle-Aquitaine. Il évoque les missions principales de l'Etablissement public foncier. « Nous effectuons un gros travail d'intérêt général, qui importe peu à certains propriétaires » débute-t-il. « Externaliser la négociation peut être positif et vous y gagnez en temps. On gère les difficultés, on a tout le temps, c'est notre métier ». Il présente ensuite le cas particulier de la commune de Nersac. Un propriétaire ne voulait pas vendre un vieil édifice malgré de multiples sollicitations de la part de la Mairie pour le rénover et en faire des logements. L'EPF a soulagé la commune d'une procédure qualifiée de très lourde pour permettre le retour du bien à Nersac. Le droit de préemption et d'expropriation est justifié dans certains cas et Monsieur HERRY rappelle que ce sont des outils à disposition de l'EPF. Par ailleurs, ce dernier rappelle que leur métier est d'acheter des biens et non de les réhabiliter. Il cite d'autres exemples sur lesquels ils sont intervenus : l'hôpital de Cognac, les carrières Lafarge à La Couronne...

Au vu de l'heure tardive, le Président souhaite clôturer la réunion de ce soir. Nour DURAND propose une sollicitation dématérialisée pour arbitrer sur les deux points qui n'ont pas pu être abordés : l'OPAH et le PIG.

- Monsieur PETIT évoque de manière très brève le PADD (Plan d'Aménagement et de développement durable), et propose d'y travailler en même temps que le PLUi. Monsieur SERVAT lui répond que cela peut être opportun. Toutefois, il précise que si un PADD est figé trop tôt, il y a des risques de déphasage qui peuvent faire perdre beaucoup de temps.

Le Président ne peut pas clôturer cette réunion sans remercier chaleureusement les membres de l'assemblée, les invités et son organisatrice, Nour DURAND. Enfin, il réagit à l'intervention de Monsieur CAUMET, qui « nous a tous remis dans les rails », dit-il. « Nous avons tous bien compris, je crois, que nous avons un projet à coconstruire. On va travailler sur ce point avec le maximum d'entre vous ».

20h29. L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est terminée.

**Le Président,
Jean-Yves AMBAUD**